Le magazine
de la société anonyme d'économie
mixte de construction et de rénovation
de la ville de saint-ouen

semisomag

N° 13
juillet
2012

Propreté : l'affaire de tous

VIVRE
- Logement social mode d'emploi
- Un départ en vacances réussi

CONSTRUIRE
- Du neuf à louer et à acheter

SEMIZOOM
- Rendez-vous au jardin

Éditorial

Mesdames, Messieurs,
En ce début juillet, je vous souhaite un agréable été de détente et de repos. Mais tout le monde malheureusement ne part pas en vacances et si vous restez à saint-ouen, sachez que la municipalité propose d'innombrables activités pour les jeunes et les moins jeunes, en particulier baignades et plages à l'Estivale, au centre Ampère en centre-ville.
cet objectif d'une ville à partager et où il fait bon vivre, je l'assume comme maire et comme présidente de la SEMISO.
Aménageur, constructeur et bailleur, la SEMISO est un outil de la ville pour offrir des logements de qualité, mais aussi créer un contexte urbain agréable.
Ainsi, la SEMISO consacre beaucoup d'efforts à réagir promptement lorsque les amicales de locataires signalent des comportements délictueux et des troubles anormaux de voisinage dans les espaces communs.
Par la mise en place de gardiens de nuit, le renforcement des contrôles d'accès, par le partage des informations avec les médiateurs, notre SEM contribue à la tranquillité publique à la mesure de ses moyens alors même que les problèmes à régler dépassent largement le cadre de l'habitat.
Acteur de la ville, la SEMISO soutient de nombreuses initiatives qui, des plus modestes aux plus ambitieuses, donnent l'occasion à chacun d'être bien dans son logement, son immeuble, son quartier.
Ainsi, dans un inventaire à la Prévert du bien vivre ensemble chez nous, nous pourrions citer :

- les travaux menés dans les résidences et les appartements pour économiser l'énergie, pour s'adapter à tous les handicaps ou pour « faire beau », tout simplement ;
- le soutien aux fêtes entre voisins, aux jardins partagés, aux lieux de rencontre ;
- le soutien à toutes les activités artistiques et festives qui permettent aux entreprises, commerçants et particuliers locataires de la SEMISO de rayonner : Jazz aux Puces, Musée des arts derniers, exposition d'œuvres d'art.

J'espère que vous en profitez et vous invite à participer à de tels évènements. Je salue l'engagement des amicales, de locataires, essentiel à vivre ensemble et au traitement des problèmes rencontrés.
Joyeux été à toutes et tous,

Jacqueline Rouillon,
maire de la ville de saint-ouen,
présidente de la SEMISO

SEMISO

Semisomag, le magazine de la SEMISO (Société anonyme d'économie mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen),
32, rue Anselme,
93400 Saint-Ouen
Directrice de la publication : Marie-Claude Fourcade
Chargée de la publication : Séverine Toussaint
Rédaction : Anatome
Photos : SEMISO, Bar floréal
Réalisation : Anatome
Impression : Imprimerie Frazier

Logement social mode d'emploi

Le logement social fait l'objet de règles strictes, édictées par la loi. Pour y accéder, il faut répondre à des critères bien précis, en matière de ressources notamment, et suivre des démarches incontournables. Explications.

Par Marie Lecoustey

Un logement social, c'est quoi ?

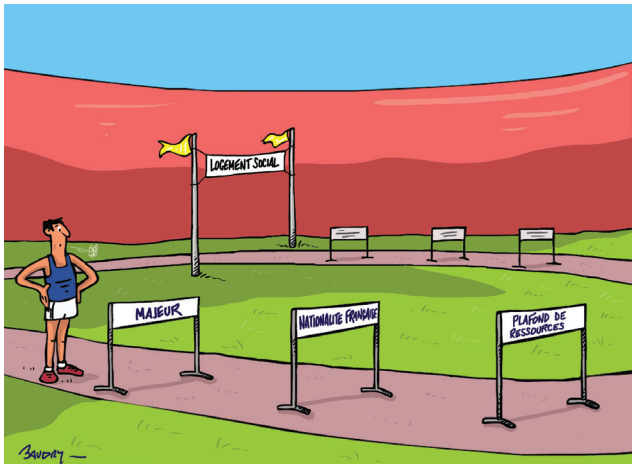
Construit dans le cadre d'une convention avec l'État et avec des subventions de l'État et des collectivités territoriales, un logement social répond à des normes de confort et offre un loyer modéré. On parle plus souvent de HLM (Habitation à loyer modéré).

Conventionné ou non conventionné ?

À Saint-Ouen, la SEMISO gère 1696 logements, dont 1 116 sont conventionnés. Par le terme « conventionné », on entend que l'appartement est éligible à l'APL (Allocation personnalisée au logement), versée par la CAF, et que son locataire doit être désigné par une commission d'attribution. Cette commission, à la SEMISO, siège tous les mois. Pour chaque logement, trois candidats sont présentés. Chaque dossier fait l'objet d'une analyse qui donne lieu à un débat, pouvant aboutir à un vote. Les logements dits « non conventionnés » sont les logements les plus anciens dont les conventions avec les institutions (crédit foncier, collecteur 1 %) ont expiré et où l'encadrement des loyers est plus souple. Ils ouvrent droit à l'allocation logement et sont, sauf exception, du seul contingent du bailleur.

Attention au réservataire !

Le parc d'appartements géré par la SEMISO est réparti entre quatre réservataires : la Ville de Saint-Ouen, la préfecture, le 1 % patronal et la SEMISO elle-même. *« Un locataire présenté par la préfecture,* note Sylvie Cuillandre, responsable de la gestion locative, *ne peut pas, s'il déménage, transmettre son F4 à un voisin qui lui, a obtenu son logement par le biais du 1 % patronal ! »*



Les conditions d'accès

Quelles sont les conditions pour postuler à un logement social ? Être majeur, de nationalité française ou posséder un titre de séjour valide, et ne pas dépasser le plafond de ressources défini par l'État et actualisé tous les ans. Ce plafond varie selon le type de financement et la composition du foyer. En 2012, sont pris en compte les revenus déclarés en 2011 au titre de l'année 2010. C'est la première donnée à étudier, avant d'entreprendre les démarches.

Des nouveautés à prendre en compte

« Depuis 2011, détaille Sylvie Cuillandre, *la demande de logement social est régionale en Île-de-France. Il suffit de déposer un seul dossier, avec cinq choix de communes possibles. Autre nouveauté : le numéro unique qui est obtenu en remplissant le document Cerfa "demande de logement social". Cette démarche, obligatoire, peut être faite en mairie, à la préfecture ou auprès des bailleurs sociaux. C'est la pièce maîtresse du dossier, elle certifie la date d'inscription, donc l'ancienneté de la demande. Et elle est aussi nécessaire si le locataire souhaite changer d'appartement. »* Muni de ce numéro unique, qui doit être renouvelé au bout d'un an, la personne peut prendre rendez-vous avec la SEMISO pour faire le point sur sa candidature et déposer son dossier avec les pièces justifiant l'exactitude des informations déclarées sur le formulaire.

UN DÉPART EN VACANCES RÉUSSI

« On a pris le chat ? Oui. Tout le monde a sa valise ? Oui. Les plantes vertes sont arrosées ? Oui. Bon, on y va ! » Nous avons tous connu la fièvre des départs en vacances. La tête déjà ailleurs, n'aurait-on pas oublié de fermer une fenêtre ? Une étourderie qui peut avoir des conséquences désagréables… Pour éviter les mauvaises surprises au retour, quelques conseils de bon sens s'imposent. « En premier lieu, explique Jacques Courpotin, inspecteur d'immeubles à la SEMISO, il faut avertir le gardien. Le mieux est de lui donner les clés et un numéro de téléphone où les locataires sont facilement joignables. Autre possibilité : lui laisser les coordonnées de personnes proches ayant les clés. Cela peut être utile en cas de sinistre notamment. » Deuxième précaution : il est utile que des voisins vident régulièrement la boîte aux lettres ou que le courrier soit conservé par le gardien. Une boîte qui déborde attire l'œil ! Et pourquoi ne pas demander à ces mêmes voisins de vérifier une fois ou deux que tout va bien dans l'appartement ? Il faut bien sûr couper le gaz, fermer correctement tous les robinets, éventuellement débrancher les appareils ménagers, la télé et l'antenne, et s'assurer que toutes les fenêtres sont bien closes, ainsi que la porte d'entrée. Il est plus prudent de baisser les volets, mais si vous avez des plantes vertes, rassemblez-les dans une pièce et laissez le volet ouvert. Ne le remontez pas à moitié : en cas de vent, il subirait des dégâts. Pensez enfin à ne rien garder sur le balcon qui puisse s'envoler ou tomber lors d'une rafale. De même, pas de pots de fleurs qui restent accrochés aux garde-corps !

propreté, les bons gestes p

Par Isabelle Friedmann

Qualité du cadre de vie, mais aussi enjeux financiers, le respect de la propreté des immeubles nous concerne tous. À la rentrée, la SEMISO lancera une campagne de sensibilisation sur le sujet.

La météo, le nombre de passages quotidiens dans le hall d'entrée, mais aussi le respect de quelques règles de base : de nombreux facteurs entrent en ligne de compte pour expliquer la plus ou moins grande propreté des parties communes et des alentours des immeubles. *« C'est évidemment plus facile de maintenir propre un immeuble quand trente personnes y vivent, plutôt que deux-cents !* explique Denis Katzer, chargé du cadre de vie à la SEMISO. *Nous faisons tout pour obtenir partout la même qualité, mais ce n'est pas évident. »* Il peut ainsi arriver que des locataires, partis tôt et rentrés tard du travail, ne se rendent pas compte que le ménage a été fait en leur absence… D'autant plus, quand il fait mauvais : *« Dès qu'il pleut, c'est tout de suite plus sale,* témoigne Laurence Henry, gardienne depuis vingt-cinq ans. *Les chaussures laissent des traces et le sol ne sèche pas… Quand je nettoie ces jours-là, je dis parfois aux gens, en souriant, de marcher sur la tête ! »*

Comme un tiers des gardiens de la SEMISO, Laurence Henry est chargée d'assurer l'entretien des immeubles dont elle est responsable : trois fois par semaine, elle nettoie les parties communes, hall et ascenseur, et effectue un ménage hebdomadaire complet (tous les paliers, les vitres, les conteneurs d'ordures). Dans la plupart des immeubles, les gardiens sont assistés par des agents de ménage. Si Denis Katzer reconnaît *« qu'il est parfois obligé de rappeler à l'ordre les prestataires de la SEMISO, qui ne répondent pas à nos demandes de qualité »*, il regrette surtout le développement de comportements inappropriés : *« On enregistre de plus en plus d'incivilités,* insiste-t-il. *Je pense aux écritures dans les escaliers et les ascenseurs, mais aussi aux ordures qui sont parfois jetées par les fenêtres par des gens qui semblent penser que c'est au gardien de nettoyer. Ces comportements n'existaient pas il y a dix ans ! »*

Au-delà du manque de civisme, ces dégradations ont directement ou indirectement un coût pour la SEMISO, et donc pour ses locataires : le nettoyage des terrasses techniques, sur lesquelles échouent des déchets, revient à 600 euros pour 400 m² de surface. Quand on sait qu'il faut maintenant les nettoyer trois fois par an, ce sont 1800 euros de frais, répartis sur les charges des locataires, qui pourraient être économisés.

À l'automne, la SEMISO lancera une campagne de sensibilisation pour que les habitants soient plus attentifs à leur cadre de vie. Et à leur porte-monnaie. De manière à renouer avec le cercle vertueux de la propreté, selon lequel plus un environnement est propre, plus il est respecté.

LE TRI, POUR LA PLANÈTE ET LE PORTE-MONNAIE !

Trier bien pour dépenser mieux, c'est en toile de fond le message adressé par l'association des locataires Frayce-Michelet. Dans son bulletin d'information d'avril dernier adressé aux occupants de deux cent soixante logements, cette dernière a en effet souhaité mettre en avant l'importance du tri sélectif. Après un bref rappel des consignes – les conteneurs bleus sont « strictement réservés aux packs, bouteilles en plastique, boîtes métalliques, papiers, cartons et journaux » –, le bulletin souligne le double avantage du tri : « il permet de valoriser le recyclage de nos ordures et a donc un intérêt écologique », mais il permet aussi « de maîtriser le coût d'élimination des déchets ». *« On a fait ce rappel,* explique Alain Hecquet, président de l'association des locataires Frayce-Michelet, *car on s'est aperçu que si la plupart des gens trient, ceux qui ne respectent pas les consignes condamnent tout le bac. »* Il suffit, en effet, d'un sac d'ordures ménagères jeté dans la poubelle bleue avant le passage des camions pour que les éboueurs la scotchent, signe de refus. Au final, *« c'est un coût que nous payons tous,* insiste Alain Hecquet. *Car la taxe des ordures ménagères est un impôt que le propriétaire répercute sur les charges que nous payons »,* insiste-t-il. Espérant que l'argument financier aura plus d'effet que l'appel au civisme.

pour mieux vivre ensemble

EN CHIFFRES

100 000 EUROS TTC
c'est le budget annuel consacré par la SEMISO à l'entretien des espaces verts (pelouses, fleurissement, tailles).

127000 EUROS TTC
c'est le coût annuel des entreprises de nettoyage qui assurent l'entretien des deux tiers des immeubles de la SEMISO.

TROIS QUESTIONS À

Laurence Henry, gardienne, depuis vingt ans, du groupe Biron, du 12, rue Gambetta et du 7, rue Dieumegard.

En quoi consiste votre mission d'entretien ?
Aucune entreprise n'intervient sur mes immeubles, je fais donc tout, toute seule, à part l'entretien des pelouses et du fleurissement. Je fais le ménage trois fois par semaine dans chaque immeuble, dont une fois à fond, en nettoyant tous les paliers, du rez-de-chaussée au dernier étage, mais aussi les vitres et les conteneurs d'ordures. Et pour être sure que tout est propre, je passe voir tous les jours... Il arrive aussi que des locataires m'appellent, si quelque chose a été renversé, par exemple.

Qu'est-ce qui vous semble le plus difficile dans ce travail ?
Mon fléau, ce sont les filtres de cigarettes, surtout les blondes ! Je suis aussi effrayée de voir des canettes traîner sur les appuis de fenêtres ou par terre. Je lutte également contre les tags, en sachant qu'il faut tout de suite nettoyer car un tag en appelle d'autres. Mais le plus difficile, c'est quand des gens laissent leurs enfants mettre leurs mains sur une vitre que vous venez de faire ! On a l'impression que certains ne respectent pas votre travail, qu'ils sont moins respectueux qu'avant de leur environnement ou peut-être moins attentifs à la propreté...

Essayez-vous d'attirer leur attention sur le sujet ?
Il m'arrive d'essayer de discuter avec certains, sur le tri sélectif, notamment : quand on me dit, « je n'y comprends rien », j'essaie d'expliquer ce qui va dans la poubelle bleue et ce qui n'y va pas. Je dis aussi parfois aux gens qu'il vaut mieux ne pas trier que de trier mal ! Il faut qu'ils sachent qu'une poubelle bleue mal triée sera refusée, ce qui aura un coût pour la commune. Il m'est arrivé de mettre une affiche sur le local à poubelles pour attirer l'attention des locataires sur ce sujet. Sinon, il m'est arrivé d'interpeller des enfants en train d'écrire sur un mur : je leur ai immédiatement apporté éponge et produit pour qu'ils nettoient !

Du neuf à louer et à

La SEMISO continue à investir dans le neuf avec trois programmes : le 21, boulevard Biron (bientôt livré), le 58/60, rue du docteur Léonce-Basset (début des travaux) et le 22, rue des Chantiers (en phase de conception).

Par David Quaillet

21, boulevard Biron : livraison prochaine

Après dix-huit mois de travaux, dix logements locatifs seront livrés en septembre prochain au 21, boulevard Biron, une artère qui relie la rue des Rosiers à la rue du Docteur-Bauer. À cet endroit, un immeuble neuf de quatre étages a été édifié en lieu et place de pavillons très dégradés. À la suite de leur démolition, la Ville de Saint-Ouen a cédé le terrain à la SEMISO, laquelle a confié la maîtrise d'œuvre à l'atelier d'architecture Lionel Orsi (lire l'encadré).

La surface des appartements est comprise entre 44 et 99 m² : un T5 en rez-de-chaussée, quatre T2, trois T3 et deux T4. Chaque habitation possède un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif. Dépourvu de sous-sol, le bâtiment dispose d'une cour commune avec une place de parking réservée aux personnes handicapées. En matière de consommation énergétique, le chauffage individuel au gaz a été privilégié. La toiture de l'immeuble, isolée par l'intérieur, est recouverte de zinc, et les fenêtres sont munies de double-vitrage avec menuiserie en aluminium. Pour tous les logements, le prix au m² s'élèvera à 12,15 euros (hors charges). La SEMISO, la Ville de Saint-Ouen et la préfecture de Seine-Saint-Denis en sont les réservataires.

22, rue des chantiers : phase de conception

Le deuxième programme, encore en cours de conception et susceptible de modifications, se situe au 22, rue des Chantiers, à deux pas de l'école maternelle Paul-Langevin. Plus modeste, il portera sur quatre appartements répartis sur autant de niveaux : un T2 bis en rez-de-chaussée avec un jardin privatif ; deux T3 comportant chacun une terrasse ; un T4 en duplex ouvrant également sur une grande terrasse. Chauffé de manière électrique, l'ensemble ne proposera pas de caves, et la location de parking sera possible dans une autre opération menée à proximité par la SEMISO. « *On a voulu recréer l'esprit de faubourg,* explique Lionel Orsi, concepteur du projet, *même s'il s'agit d'appartements, on aura l'impression d'être dans une petite maison de ville, avec sa terrasse extérieure à ossature en bois et son cellier.* »

acheter

58/60, rue du docteur Léonce-Basset : début des travaux

Les travaux d'un immeuble de onze appartements démarrent en ce début d'été au 58-60 de la rue du docteur Léonce-Basset. Livré à l'horizon du quatrième trimestre 2013 et commercialisé au prix moyen de 3 800 euros le m² de surface habitable, il est édifié sur une parcelle qui accueillait plusieurs bâtiments, démolis en début de cette année en raison de leur vétusté. Conçu par le cabinet d'architectes Gilles Margot-Duclot, le nouvel immeuble de quatre étages comportera cinq logements de type T2 (47 m²), un T3 de 58 m², deux T4 de 87 m² en duplex, comme l'un des trois T5 (94 m²).

Sept des onze logements disposeront d'une terrasse ou d'un balcon ; les deux autres, situés en rez-de-chaussée, jouiront d'un jardin privatif. Il sera par ailleurs possible de louer des places de parking au sein du parc de la SEMISO, et dix caves seront aménagées en sous-sol. En matière énergétique, l'isolation du bâtiment par l'extérieur améliorera le confort des habitants et limitera leurs besoins en chauffage. En outre, la toiture végétalisée permettra une meilleure gestion des eaux pluviales.

Des logements lumineux et durables

L'atelier d'architecture Lionel Orsi a conçu les programmes du 21, boulevard Biron et du 22, rue des Chantiers. Dans les deux cas, il s'agissait *« d'inventer une nouvelle typologie de logements et d'usages, d'aller à l'essentiel. À l'arrivée, tout sert à tout et il n'y a pas de perte d'espace »*. Pour les logements du boulevard Biron, dont il supervise les travaux avec sa consœur Claire Rémy, l'étroite concertation entre le maître d'œuvre, la SEMISO, la Ville de Saint-Ouen et l'entreprise CEM Bâtiment a abouti à une multitude de *« solutions très simples pour résoudre les problèmes de développement durable »*. Quitte à remettre au goût du jour des pratiques qui s'étaient quelque peu perdues, comme *« des fenêtres dans chaque salle de bain, pour une ventilation naturelle »*. Et anticiper sur l'avenir : *« Pour les grands logements destinés aux familles, on a prévu un accès indépendant à la chambre des futurs adolescents, voire des jeunes adultes. »* Enfin, l'équipe a pensé réduire au maximum l'entretien, en installant des menuiseries de fenêtres en aluminium, une toiture en zinc et des serrureries galvanisées.

La lumière sera l'atout maître de ces appartements, qui bénéficieront d'*« une double, voire d'une triple exposition sud-ouest-nord »*. Pour l'architecte, leur *« luxe »* résidera dans l'*« interface intérieur/extérieur : par exemple, un logement de 60 m² aura 25 m² d'espace extérieur, ouvert ou semi-privé »*.

un potager pour petits et grands

Locataire à Paul-Bert, Pascal Daussat a créé ce lopin de terre au pied de la résidence avec des voisins et l'aide de la SEMISO. C'est bio, c'est beau, c'est bon !

« C'était un petit jardin, qui sentait bon le métropolitain... » On connaît tous la chanson nostalgique de Jacques Dutronc, pleurant la disparition d'un arpent de terre. Cette histoire-ci dit tout le contraire, faisant rimer avenir avec sourire. À un jet de pierre du périphérique, nichée parmi les échoppes d'antiquaires du marché aux puces, la résidence Paul-Bert dispose d'un espace vert abrité de la rue. Les enfants y jouent sur un gazon agréablement ombragé par une vingtaine d'arbres. Dont un lilas, qui embaume chaque printemps. Pascal Daussat y habite depuis vingt-cinq ans. Papa de Margot, 11 ans, et de Pierre-Léo, 4 ans et demi, cet artiste-peintre ne fait pas ses 60 ans. Mais de l'expérience, il en a : *« Je suis écolo depuis la marée noire de l'Amoco Cadiz, en 1978. »* Et il connaît la terre, la vraie : *« Gamin, j'aidais dans les fermes, je conduisais même le tracteur. »*

Salades, coriandre, tomates...

Le potager, Pascal y pense depuis qu'une prof du collège Michelet en a créé un avec ses élèves, il y a deux ou trois ans. L'idée germe, il en parle à des voisins. Les locataires se réunissent à l'automne 2011, et tombent d'accord : ce sera une plantation bio, pédagogique et partagée. La SEMISO dit *« banco ! »*. En février, elle installe un grand bac en bois rempli de bonne terre sur une zone bien ensoleillée. L'ensemble compte environ 16 mètres carrés. *« Pas question de se la jouer mégalo,* explique Pascal, *on s'est dit qu'on agrandirait si ça marche. »* Nommé référent, il centralise les opérations, mais ne se prend pas pour un chef : *« On est une quinzaine d'adultes et d'enfants. On décide ensemble de ce qu'on fait pousser puis on se partage la récolte. Pour l'instant, on a des salades, de la coriandre, des tomates... »*

Des gosses ravis de leurs radis

Faut-il avoir la main verte pour participer ? *« Bien sûr que non, c'est un mythe. Chaque plante a juste besoin qu'on veille à la bonne ration d'eau et de soleil. Et qu'on désherbe bien sûr. »* Pour l'arrosage, ça se bouscule au portillon, les gosses adorent ! *« Ici, ils apprennent à soigner la nature et à se respecter les uns les autres,* poursuit Pascal. *Ils arrosent à tour de rôle, pas question de laisser le plus fort monopoliser l'arrosoir. »* Côté désherbage, certains faisaient la moue : *« Beurk, la terre, c'est sale. »* Mais ça leur a vite passé. Quand ils croquent leurs premiers radis, les gosses sont ravis. L'aventure ne fait que commencer, bientôt du melon pour l'été et des potirons pour l'hiver. Petit jardin deviendra grand, pourvu que ses jardiniers en herbe lui prêtent vie. C'est bien parti !

KAREN ISÈRE